

Resolução Administrativa da Diretoria 007/09

Considerando a necessidade de regulamentar a aplicação de penalidades por infração ao Código de Obras do Condomínio Retiro das Pedras, a Diretoria, usando as prerrogativas e a competência previstas no inciso IX, do Art. 32, da Convenção do Condomínio,

RESOLVE

Art. 1º - Sem prejuízo de outras sanções previstas na Convenção do Condomínio Retiro das Pedras ou nos regulamentos legais, o condômino que infringir as disposições do Código de Obras do Condomínio Retiro das Pedras estará sujeito à aplicação de penalidade, pela Diretoria, nas seguintes modalidades:

- 1) *Advertência;*
- 2) *Multa diária;*
- 3) *Multa isolada;*
- 4) *Embargo condominial da obra;*

Art. 2º - São *infrações gravíssimas*:

- a) Ultrapassar, em mais de 10% (dez por cento), qualquer limite construtivo máximo ou mínimo do Modelo de Assentamento definido no Código de Obras condominial;*
- b) Construir, reformar, ampliar ou demolir sem projeto aprovado pela Diretoria e pela Prefeitura Municipal, quando exigível pela legislação ordinária ou pelas normas condominiais;*
- c) Construir, reformar, ampliar ou demolir em desacordo com o projeto aprovado pela Diretoria e pela Prefeitura Municipal.*
- d) Construir, reformar, ampliar ou demolir sem Alvará de Construção vigente, expedido pela Prefeitura Municipal, quando exigível;*

Pena:

- I)** *Multa isolada* de 50 (cinquenta) vezes o valor da taxa de condomínio a cada 10% (dez por cento) ou fração superior, nos casos previstos no item “a”;
- II)** *multa isolada*, equivalente a 50 (cinquenta) vezes o valor da taxa de condomínio, nas demais hipóteses.

Art. 3º - São infrações graves:

- a) Ultrapassar, em até 10% (dez por cento), qualquer limite construtivo máximo ou mínimo do Modelo de Assentamento definido no Código de Obras condominial;*
- b) Construir, reformar, ampliar ou demolir sem a Autorização para Execução de Obras em vigência, expedida pela Diretoria;*
- c) Construir, reformar, ampliar ou demolir sem respeitar as Condições Gerais dos Compartimentos previstos no Código de Obras condominial;*
- d) Impedir o acesso dos agentes de fiscalização ao interior de qualquer obra em andamento, no horário fixado no Código de Obras condominial;*
- e) Alterar ou suprimir cobertura vegetal, sem a prévia autorização da Diretoria e dos órgãos competentes.*

Pena - multa isolada, equivalente a 25 (vinte e cinco) vezes o valor da taxa de condomínio.

Art. 4º - São infrações médias:

- a) Deixar utensílios, entulho ou material de construção depositado em área ou via pública;*
- b) Deixar de fazer os reparos e a limpeza dos logradouros públicos, durante e ao final da obra;*
- c) Construir, reformar, ampliar ou demolir sem tapume;*
- d) A inexistência, no canteiro de obras, da placa de identificação do responsável técnico pela obra e de uma cópia da Autorização para Execução de Obras, do Alvará de Construção e/ou Demolição, e do projeto aprovado;*
- e) A inexistência de local apropriado para as refeições dos operários e de uma instalação sanitária ligada à rede coletiva de esgoto, durante a execução da obra;*
- f) O descumprimento das normas relativas à segurança e higiene do trabalho, previstas na legislação aplicável;*
- g) A suspensão da execução da obra sem prévia comunicação à Diretoria.*

Pena - multa diária, equivalente a 50% (cinquenta por cento) da taxa de condomínio.

Art. 5º - Será considerada *infração leve* a transgressão de qualquer das demais normas do Código de Obras condominial, sujeita à *multa isolada* de 01 (uma) taxa de condomínio, como por exemplo:

- a) *Dar continuidade às obras fora do horário permitido;*
- b) *Manter operários ou prestadores de serviço trabalhando sem o devido cadastramento na Portaria, ou fora do horário de trabalho permitido;*
- c) *Fazer a ocupação de edificação sem a respectiva Baixa de Autorização para Execução de Obras;*

Art. 6º - Ao constatar uma irregularidade, a Diretoria poderá aplicar inicialmente uma *pena de advertência* ao condômino, notificando-o formalmente da infração registrada e estipulando um prazo para solução, sob a pena de ser autuado nos termos previstos nesta Resolução e no Código de Obras condominial.

Parágrafo único - A *pena de advertência* não poderá ser aplicada mais de uma vez ao mesmo condômino ou morador, pela mesma infração, ainda que em obra diversa.

Art. 7º - Não havendo solução no prazo assinalado, a Diretoria expedirá um *Auto de Infração* circunstanciado, bem como o enquadramento da(s) infração(ões) segundo as hipóteses aqui previstas.

§ 1º - A contar do recebimento do *Auto de Infração*, o condômino terá 10 (dez) dias para apresentar recurso administrativo à Diretoria, que em reunião subsequente analisará as alegações, e consoante a natureza da infração, as suas consequências, os antecedentes do condômino e demais circunstâncias agravantes ou atenuantes do caso concreto, deliberará a respeito, confirmando, reduzindo, convertendo ou suprimindo a penalidade inicial;

§ 2º - Da decisão da Diretoria quanto ao recurso administrativo caberá recurso à Assembleia Geral, com efeito suspensivo, que deverá ser protocolado até o quinto dia útil posterior à sua publicação;

§ 3º - Se o recurso do interessado não for provido pela Assembleia Geral, ao valor da penalidade lançado no *Auto de Infração* será acrescida a despesa com a convocação e realização da AGE;

§ 4º - A Diretoria convocará, periodicamente, uma Assembleia Geral Extraordinária, não exclusiva, para análise dos recursos dos condôminos.

Art. 8º - A Diretoria determinará o embargo condominial da obra, proibindo a entrada de operários e materiais, independentemente da aplicação das demais penalidades previstas nesta Resolução, no Código de Obras e na Convenção de Condomínio, quando constatar:

- a) A execução de obra com ofensa ao direito de vizinhança e de propriedade, ou que coloque em risco a segurança de bens ou pessoas;*
- b) A execução de obra sem projeto ou em desacordo com o projeto aprovado pela Diretoria e pela Prefeitura Municipal;*
- c) A execução ou demolição de obra sem a devida autorização condominial ou sem o Alvará expedido pela Prefeitura Municipal;*
- d) Outras situações que justifiquem a medida.*

Art. 9º - Se o condômino descumprir o embargo condominial previsto nesta Resolução, a Diretoria requisitará, à Prefeitura e ao Poder Judiciário, a confirmação da medida, bem como a aplicação das sanções administrativas e legais cabíveis.

Art. 10 - Independentemente da aplicação das demais sanções previstas nesta Resolução, as edificações que forem concluídas em desacordo com os parâmetros construtivos previstos no Código de Obras condominial serão submetidas pela Diretoria à consideração da Prefeitura Municipal e do Poder Judiciário, com o pedido demolitório.

Art. 11 - A imposição de qualquer das penalidades previstas nesta Resolução independe da ordem em que esteja relacionada.

Art. 12 - A infração múltipla, à mesma ou a mais de uma das normas do Código de Obras condominial, será apenada de forma cumulativa.

Art. 13 - Considera-se reincidência a infração de mesma natureza, pela mesma pessoa, ainda que em obra diversa, e nesse caso as penalidades previstas nesta Resolução serão aplicadas em dobro.

Art. 14 - Para todos os efeitos, o valor da taxa de condomínio é aquele vigente na data do efetivo pagamento.

Art. 15 - A responsabilidade pelo pagamento dos débitos resultantes de infrações ao Código de Obras condominial praticadas por locatários será sempre atribuída ao condômino proprietário do lote.

Art. 16 - Os débitos resultantes da aplicação das penalidades previstas nesta Resolução serão cobrados na data de vencimento da mensalidade subsequente à decisão da Diretoria ou da Assembleia Geral que negar provimento a recurso do condômino, através de boleta específica.

Art. 17 - Os valores decorrentes das penalidades previstas nesta Resolução serão sujeitos às mesmas cominações previstas para as demais dívidas condominiais, a partir da data da expedição do *Auto de Infração*, consoante previsão expressa na Convenção de Condomínio, e os condôminos sujeitos às proibições comuns aos demais devedores do Condomínio.

Art. 18 - Os resultados dos julgamentos da Diretoria e das Assembleias Gerais sobre os recursos interpostos pelos condôminos serão publicados no *site* do Retiro das Pedras e no quadro de avisos da Secretaria do Retiro das Pedras, que para todos os efeitos será considerada como notificação formal da decisão ao interessado.

Art. 19 - Quando o condômino recusar o recebimento, ou por três vezes seguidas frustrarem-se as tentativas de entregar-lhe comunicação da Diretoria decorrente desta Resolução, será publicado edital com o seu inteiro teor no *site* do Retiro das Pedras e no quadro de avisos da Secretaria do Retiro das Pedras, sendo o destinatário considerado como notificado nessa data, para todos os fins.

Art. 20 - Os casos não previstos nesta Resolução serão resolvidos pela Diretoria.

Art. 21 - A presente Resolução entrará em vigor nesta data, revogadas as disposições em contrário.

Retiro das Pedras (Brumadinho), 23 de fevereiro de 2010.

Maria de Los Angeles Balbuena
Diretora Presidente